



Advies van de Commissie voor bezwaar (Kamer Algemeen) over het door de heer G. Gielink namens GeGiva Vastgoed B.V. ingediende bezwaarschrift van 14 maart 2016, ontvangen op 16 maart 2016, gericht tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 17 februari 2016, verzonden op 18 februari 2016, tot het weigeren van een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening bij de bouw van een commerciële ruimte en acht appartementen aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld.

De feiten en omstandigheden

Op 17 december 2015 is door de heer G. Gielink namens GeGiva Vastgoed bij burgemeester en wethouders een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het gaat om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een commerciële ruimte en acht appartementen aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld.

Op 17 februari 2016 is door burgemeester en wethouders besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Dit besluit is op 18 februari 2016 verzonden aan de aanvrager.

Tegen dit besluit dient de heer G. Gieling namens GeGiva Vastgoed B.V. (hierna: bezwaarde) bij brief van 14 maart 2016, ontvangen op 16 maart 2016, een bezwaarschrift in.

Hoorzitting

Op grond van artikel 2, eerste lid, van de Verordening commissie bezwaarschriften is het bezwaarschrift voorgelegd aan de Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen).

Bezwaarde is uitgenodigd om op 23 augustus 2016 zijn bezwaarschrift mondeling toe te lichten. Bezwaarde heeft van deze uitnodiging gebruik gemaakt en is verschenen.

Namens burgemeester en wethouders zijn de heren S. Jansen (juridisch adviseur) en R. Alofs verschenen.

Wat op de hoorzitting is besproken staat in het meegestuurde verslag.

Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Bezwaarde is belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb. Het bezwaarschrift voldoet verder aan de eisen van artikel 6:5 van de Awb. Het bezwaarschrift kan inhoudelijk behandeld worden.

De gronden van het bezwaar

De in het bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting aangevoerde argumenten worden als volgt samengevat:

- Bezwaarde is sinds 2009 bezig met het ontwikkelen van een bouwplan voor vervangende bebouwing aan de Doetinchemseweg in Varsseveld. In 2009 hebben burgemeester en wethouders al eens uitgesproken dat zij willen meewerken aan realisering van nieuwbouw op deze locatie.
- Bezwaarde lijdt schade door het weigeren van de omgevingsvergunning. Als burgemeester en wethouders in een eerder stadium duidelijker waren geweest had bezwaarde de kosten kunnen besparen van voorbereiding en onderzoeken.

Beoordeling van de gronden

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.1, eerste lid en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid en onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid en onder a, geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag blijkt dat er niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

In artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo is bepaald dat in gevallen als genoemd in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid en onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid en onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid en onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan alleen worden verleend:

- I. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;

2. in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
 3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Met de onder punt 2 genoemde algemene maatregel van bestuur wordt het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) bedoeld.

Artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo verklaart afdeling 3.4 van de Awb van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een vergunningsvergunning indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 of artikel 2.12, tweede lid, van de Wabo.

In afdeling 3.4 van de Awb zijn regels opgenomen over de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Overwegingen van de commissie

Ter discussie staat het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 17 februari 2016 tot het weigeren van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een commerciële ruimte en acht appartementen aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld.

In de overwegingen schrijven burgemeester en wethouders:

- dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld';
- dat de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo mede is aangemerkt als een aanvraag voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
- dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo medewerking kunnen verlenen aan het bouwplan;
- dat burgemeester en wethouders de medewerking weigeren.

De commissie stelt vast dat burgemeester en wethouders in de voorbereiding van het bestreden besluit de zogenaamde reguliere procedure hebben gevolgd. Naar de mening van de commissie is dat niet correct. Op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd bij de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een vergunningsvergunning indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 of artikel 2.12, tweede lid, van de Wabo.

Ter zijde merkt de commissie op dat burgemeester en wethouders de reguliere procedure ten onrechte hebben toegepast, zodat van een van rechtswege verleende omgevingsvergunning geen sprake kan zijn.

Conclusie

Naar het oordeel van de commissie kan het bestreden besluit gelet op de procedurele fouten niet in stand blijven.

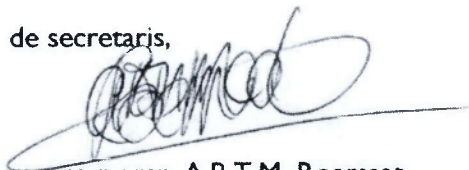
Advies

De Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen) adviseert burgemeester en wethouders om met in achtneming van de juiste procedure een nieuw besluit te nemen.

Doetinchem, 20 september 2016

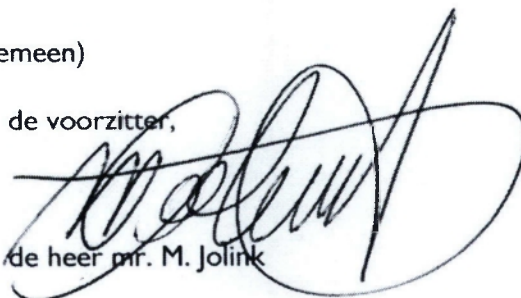
Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen)

de secretaris,



mevrouw mr. A.B.T.M. Roemaat

de voorzitter,



de heer mr. M. Jolink

Verslag van de hoorzitting van de Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen) van 23 augustus 2016 naar aanleiding van een bezwaarschrift van de heer G. Gielink namens GeGiva Vastgoed B.V. gericht tegen het besluit tot het weigeren van een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening bij de bouw van een commerciële ruimte en acht appartementen aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld.

Aanwezig:

De commissie:	de heer mr. M. Jolink	voorzitter
	de heer mr. ing. R.P.J. Grondman	lid
	mevrouw mr. M.W. Engelen	lid
	mevrouw mr. A.B.T.M. Roemaat	secretaris
Vertegenwoordigers college:	de heer S. Jansen en de heer R. Alofs	
Bezwaarde:	GeGiva Vastgoed B.V.	

Na een woord van welkom legt de voorzitter uit dat de commissie een onafhankelijke commissie is, die de stukken bestudeert, partijen hoort en advies aan het college uitbrengt. Voordat de voorzitter het woord aan bezwaarde geeft, komt het volgende aan de orde.

De voorzitter merkt op dat de aanvraag van de heer Gielink naar de mening van de commissie ten onrechte is aangemerkt als een reguliere aanvraag. Dat betekent dat een verkeerde procedure is gevolgd. Gezien de overwegingen van burgemeester en wethouders in het bestreden besluit, had het besluit moeten worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht. Dit geldt voor zowel het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning als voor het weigeren van de omgevingsvergunning. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is bij de aanvraag van de heer Gielink niet gevolgd.

De voorzitter legt uit dat een ontwerp van het weigeringsbesluit ter inzage had moeten worden gelegd. Andere belanghebbenden en/of omwonenden kunnen in dat geval reageren op het voornemen wat ter inzage ligt. Vervolgens moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. *De heer Alofs* merkt op dat de gemeenteraad een algemene verklaring heeft afgegeven. Volgens *de voorzitter* is dat volgens de jurisprudentie niet meer mogelijk.

De heer Jansen vraagt of het mogelijk is om het bezwaarschrift aan te houden in afwachting van een nieuw besluit. *De commissie* geeft aan dat een belanghebbende na het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure rechtstreeks beroep in kan stellen bij de rechtbank. Omdat er geen mogelijkheid voor het indienen van een bezwaarschrift is, is er ook geen behandeling mogelijk bij de Commissie bezwaarschriften. Het bezwaarschrift kan dus niet worden aangehouden.

De voorzitter geeft aan dat er in dit geval bij het volgen van een onjuiste procedure (regulier in plaats van uitgebreid) geen sprake kan zijn van een vergunning van rechtswege.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun komst en het beantwoorden van de vragen van de commissieleden. Hij sluit vervolgens de hoorzitting.

Doetinchem, 23 augustus 2016

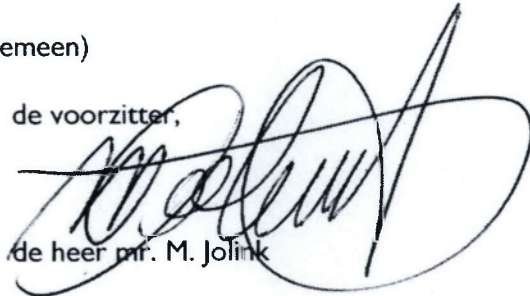
Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen)

de secretaris,



mevrouw mr. A.B.T.M. Roemaat

de voorzitter,



de heer mr. M. Jolink

HOORZITTING COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Kamer Algemeen

Datum vergadering : 23 augustus 2016

Tijdstip : 16.00 uur

Behandeling van een bezwaarschrift tegen het besluit tot het weigeren van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een commerciële ruimte en acht appartementen aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld.

Bezwaarde : De heer G. Gieling (Gegiva Vastgoed B.V.)

Vertegenwoordiger bestuursorgaan : De heer S. Jansen

=====

Inventarislijst stukken

0. Nota van heroverweging;
1. Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 17 februari 2016 tot het weigeren van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een commerciële ruimte en acht appartementen aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld (bestreden besluit);
2. Pro forma bezwaarschrift van de heer G. Gieling (Gegiva Vastgoed) d.d. 14 maart 2016;
3. Nadere motivering bezwaarschrift van de heer G. Gieling d.d. 20 april 2016;
4. Verzoek tot medewerking nieuwbouw door Gegiva Vastgoed d.d. 31 maart 2009;
5. Collegevoorstel d.d. 16 juni 2009 om in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van nieuwbouw van commerciële ruimten, appartementen en een parkeergarage aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld;
6. Aanvraag omgevingsvergunning door Gegiva Vastgoed d.d. 17 december 2015;
7. Collegevoorstel d.d. 20 januari 2016 met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning.

NOTA VAN HEROVERWEGING

Inzake het bezwaarschrift van de heer Gieling, directeur van GeGiVa Vastgoed BV tegen het besluit van 18 februari 2016 tot weigeren van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een commerciële ruimte en 8 appartementen in Varsseveld.

Inleiding

Reeds jaren zijn er overleggen met de gemeente over de invulling van het Centrum van Varsseveld. Zo ook voor deze locatie, Doetinchemseweg 8 t/m 16.

In 2009 neemt de gemeente een besluit om in principe medewerking te zullen verlenen aan een bestemmingsplanprocedure voor het dan voorliggende plan. Het voorliggende plan kan niet gerealiseerd worden en eind 2011 wordt gevraagd naar gefaseerd realiseren van het plan. De gemeente geeft aan hieraan niet te willen meewerken.

In 2012 en 2013 worden er nieuwe plannen ingediend. Inmiddels is er een verschuiving geweest van de supermarkten in Varsseveld. Bij de ingediende plannen lijkt telkens de parkeergelegenheid het grootste probleem te zijn. Ook 2014 en 2015 zijn er plannen om de locatie te ontwikkelen.

In december 2015 wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een commerciële ruimte en 8 appartementen. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010". Er wordt onderzocht of het mogelijk is de vergunning te verlenen met een vergunning voor Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Het college besluit hieraan geen medewerking te verlenen en wijst de vergunningsaanvraag af.

Onderbouwing besluit

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift;

Het besluit is genomen op 17 februari 2016 en bekendgemaakt op 18 februari 2016. Het (pro forma) bezwaarschrift is ontvangen op 16 maart 2016 en daarmee binnen de 6 weken termijn die de Algemene wet bestuursrecht hiervoor stelt.

Algemene wet Bestuursrecht (Awb)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (Besluit omgevingsrecht en Ministerie *etc* regeling omgevingsrecht)

Bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010.

Bezwaren

- De gemeente wijkt af van een eerder ingeslagen koers ten aanzien van plannen met de Doetinchemseweg in Varsseveld.
- Gezien de voorgeschiedenis mocht bezwarmaker ervan uit gaan dat de gewenste vergunning zou worden verleend.

Weerlegging van de bezwaren:

Zoals ook op te maken is uit de door bezwaarmaker aangeleverde stukken is het juist dat in 2009 het college een principe besluit heeft genomen over de bestemmingsplan procedure voor o.a. commerciële ruimten en appartementen aan de Doetinchemseweg in Varsseveld.

In het college voorstel valt te lezen dat er een aantal argumenten zijn die maken dat de gewenste ontwikkeling op dat moment op steun van het college kon rekenen. Op dat moment waren er nog wel wat onderzoeken nodig en ook was nog niet duidelijk welke ruimtelijke procedure gevolgd moest worden (bestemmingsplan/projectbesluit). Het wijzigen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

In de loop van de jaren zijn meerdere plannen de revue gepasseerd. Meest recentelijk is er een aanvraag ingediend op 17 december 2015.

Zoals uit de bijlagen blijkt zitten er duidelijke verschillen tussen de plannen uit 2009 en het plan uit 2015. Daarnaast zijn de directe omgeving van de Doetinchemseweg, het gebruik en de wensen van de inwoners ook gewijzigd ten opzichte van 2009. Het is niet reëel te verwachten dat ruim 6 jaar later, een gewijzigd plan zonder meer door het college zal worden vergund.

Het is aan beoordeling van het college of zij gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om een omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te verlenen.

Het college heeft naar aanleiding van deze vergunningsaanvraag een duidelijk standpunt ingenomen over de wenselijkheid van het voorliggende plan. Nu het college deze ontwikkeling niet wenselijk acht heeft zij ervoor gekozen de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Conclusie / Standpunt:

Wij vragen de Commissie de bezwaren ongegrond te verklaren.

Dossier;

1	Beschikking	18 februari 2016
2	Bezwaarschrift	16 maart 2016 en nadere motivering 21 april 2016
3	aanvraag omgevingsvergunning	17 december 2015
4	collegevoorstel nav aanvraag omgevingsvergunning	jan 2016
5	verzoek tot medewerking	2009
6	collegebesluit in principe medewerking verlenen	2009

GeGiva Vastgoed B.V.
de heer G. Gielink

Postbus 111

7050 AC VARSSEVELD

uw brief van : 14 maart 2016
datum : 20 september 2016
nummer : 16u0030466 / 1.16.122.001
onderwerp : advies Commissie voor bezwaar en verslag hoorzitting
inlichtingen bij : mevrouw A.B.T.M. Roemaat
doorkiesnummer : 377120
bijlage(n) : 2

VERZONDEN 20 SEP. 2016

Geachte heer Gielink,

In haar vergadering van 23 augustus 2016 heeft de Commissie bezwaarschriften (Kamer Algemeen) het door u ingediende bezwaarschrift van 14 maart 2016 behandeld.

Van het door de commissie uitgebrachte advies en een zakelijk verslag van de hoorzitting treft u bijgevoegd een afschrift aan.

Naar aanleiding van het advies van de commissie moeten burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek een beslissing nemen op het bezwaar. Zodra dat besluit genomen is, ontvangt u daarvan bericht.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter van de Commissie bezwaarschriften
(Kamer Algemeen)


mevrouw A.B.T.M. Roemaat
secretaris van de commissie

GeGiva Vastgoed B.V.
de heer G. Gielink

Postbus 111

7050 AC VARSSEVELD

uw brief van : 14 maart 2016
datum : 12 augustus 2016
nummer : 16u0027246 / 1.16.122.001
onderwerp : uitnodiging hoorzitting 23 augustus 2016
inlichtingen bij : mevrouw A.B.T.M. Roemaat
doorkiesnummer : 377120
bijlage(n) : diversen

VERZONDEN 12 AUG. 2016

Geachte heer Gielink,

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift doe ik u hierbij in verband met de op 23 augustus 2016 te houden hoorzitting de op de zaak betrekking hebbende stukken toekomen.

Hoorzitting

De zitting begint om **16.00 uur** en vindt plaats in het gemeentehuis van Oude IJsselstreek, Staringstraat 25 in Gendringen. U kunt zich melden bij de ontvangstbalie.

Voor de behandeling van het bezwaarschrift heeft de commissie 30 minuten uitgetrokken.

Vorbereiding op de hoorzitting

Sommige mensen maken voor zichzelf aantekeningen voor de hoorzitting. Anderen lezen een notitie voor aan de commissie. Dat is niet verplicht, maar het kan wel helpen om uw verhaal goed aan de commissie te vertellen. Heeft u zo'n notitie? Dan vraag ik u om tijdens de hoorzitting een kopie aan de secretaris van de commissie te geven. De secretaris zal die kopie gebruiken voor het maken van het verslag.

Stukken

Bij deze uitnodiging stuur ik de informatie mee die de commissie van de juridisch adviseur uit Oude IJsselstreek heeft ontvangen. Bij deze stukken zit ook een eerste reactie van burgemeester en wethouders op uw bezwaarschrift.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, neemt u dan gerust contact met mij op. Ik ben op maandag, woensdag en vrijdag te bereiken op telefoonnummer (0314) 377120. U kunt ook een e-mail sturen aan: bezwarencie@doetinchem.nl.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter van de Commissie bezwaarschriften



mevrouw A.B.T.M. Roemaat
secretaris van de commissie

VERZONDEN 15 AUG. 2018

GeGiVa Vastgoed bv
Burg. Fabiusstraat 10
7051 BK Varsseveld

AANTEKENEN

Gemeente Doetinchem
Commissie bezwaarschriften
t.a.v. Mw. A. B. T. M. Roemaat
Postbus 9020
7000 HA DOETINCHEM

gemeente [gD] Doetinchem	
Afd. <u>CvB</u>	Kopie
21 APR. 2016	
Documentnummer: <u>16JCO224</u>	
Zaaknummer:	
Rappel week:	

Betreft: nadere motivering bezwaarschrift 16 U 0010795/1.16.122.001

Varsseveld, 20 april 2016

Geachte mevrouw,

Ik aanvulling op mijn brief d.d. 14 maart 2016, waarin ik bezwaar heb gemaakt tegen het besluit, genomen door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek genomen op 17 februari 2016 onder uw kenmerk W-2015-1217, stuur ik u hierbij mijn nadere motivering, inclusief bijlagen.

Sinds 2009 zijn wij al bezig met het ontwikkelen van vervangende bebouwing op de locatie Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld. Op basis van een in 2009 ingediend plan ligt er al een collegevoorstel waarin wordt aangegeven dat wij op medewerking mogen rekenen voor het realiseren van nieuwbouw op de locatie Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld, zie bijlage 1.

In het besluit van 17 februari 2016 wordt aangegeven dat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan "Korn Varsseveld". Feitelijk is dit correct. Echter is dit vanaf het begin van onze plannen bekend bij de gemeente en is daarom bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan in 2010 conform toezeggingen, zie bijlage 2, rekening mee gehouden waardoor ons plangebied is opgenomen als een "Wro-zone wijzigingsgebied 3", zie bijlage 3.

Door diverse redenen, waaronder verzoeken vanuit de gemeente, is het plan een aantal keren gewijzigd. Uiteindelijk resulteerde dit in een plan wat wij in 2013 bij de gemeente hebben ingebracht. Hier kwamen op enig moment nog opmerkingen uit over het niet voldoen van de parkeernormen, zie bijlage 4. Hierover zijn toen afspraken gemaakt met de gemeente dat als wij door middel van een parkeeronderzoek zouden kunnen onderbouwen dat er aan de behoefte voldaan kon worden, dat dit het college zou kunnen motiveren om van de CROW-norm af te wijken, zie bijlage 5.

Op 20 november 2013 is er een afspraak geweest op het gemeentehuis waarin het parkeeronderzoek besproken zou worden. Tegen alle verwachtingen in ging dit gesprek niet over het parkeeronderzoek maar over het feit dat de gemeente duidelijk maakte dat men de locatie van de voormalige kaasfabriek als potentiële vestigingsplek voor een supermarkt zag.

Postbus 111
7050 AC Varsseveld
Tel. 0315 - 24 20 85
Fax 0315 - 24 38 78

info@gegivavastgoed.nl
www.gegivavastgoed.nl

K.v.K nr. 09069289
BTW nr 8048.59.759.B.01.

IBAN NL 86 RABO 0131 9395 56

GeGiVa Vastgoed bv
Burg. Fabiusstraat 10
7051 BK Varsseveld

Tegen deze gang van zaken heb ik mijn ongenoegen kenbaar gemaakt per brief verzonden op 10 december 2013, zie bijlage 6. Hierop is buiten een ontvangstbevestiging, nimmer een serieuze reactie ontvangen.

In 2014 en 2015 zijn er allerlei vormen van overleg geweest maar wat uiteindelijk geen resultaat heeft opgeleverd.

Dit is de reden voor mij geweest om in december 2015 het bouwplan Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld in te dienen.

Daar het besluit nu word genomen op het argument dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan hier geen stand houdt, daar de gemeente hierover in 2009 een principemedewerking heeft toegezegd aan een bestemmingsplanprocedure om het bestemmingsplan te wijzigen en ook de reeds daar de bijbehorende voorbereidingen heeft getroffen.

Ik ben dan ook van mening dat de gemeente hier afwijkt van zijn eigen koers en dat ik hierdoor grote schade lijd. Was de gemeente in een eerder stadium hierover duidelijk geweest had ik nimmer alle voorbereidingskosten en onderzoeken uit laten voeren.

Alles overziend ben ik dan ook van mening dat wij ervanuit mochten gaan dat de gemeente medewerking zou gaan verlenen aan onze ingediende plannen. Mocht het zo zijn dat de gemeente volhard om mijn aanvraag niet in behandeling te nemen, ga ik ervanuit dat de gemeente mij dan alle voorbereidingskosten vergoed.

Ik verzoek u de ontvangst van deze brief te bevestigen, in afwachting op uw reactie,

Met vriendelijke groet,



G. Gielink
Directeur
Gegiva Vastgoed BV

Bijlages : 6 stuks.

Postbus 111
7050 AC Varsseveld
Tel. 0315 - 24 20 85
Fax 0315 - 24 38 78

info@gegivavastgoed.nl
www.gegivavastgoed.nl

K.v.K nr. 09069289
BTW nr 8048.59.759.B.01.

IBAN NL 86 RABO 0131 9395 56

1

gemeente

Oude IJsselstreek

Collegevoorstel

Kenmerk	: 09 int 00423	Afdeling	: Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling
Datum	: 8 juni 2009	Behandeld door	: M. Nuijten
College verg.	: 16 juni 2009	Mede adviseur	: C. Huijskes
Portefeuillehouder	: J. Haverdil	Hfd. Afdeling	: A. Ros
Onderwerp	: Nieuwbouw Doetinchemseweg 8 t/m 16 Varsseveld		

Voorgestelde beslissing

1. In principe medewerking verlenen aan een bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van nieuwbouw van commerciële ruimten, appartementen en een parkeergarage aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld.

Directie	:		Openbaar: Ja
Raad	:		
OR	:		
GO	:		

Consequenties voor :

		Medewerker:		Medewerker:
Financiën	: Nee		I&A	: Nee
P&O	: Nee		Communicatie	: Nee
Inkoop	: Nee			

Belangenvereniging/wijkraad : Nee

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder Van Balveren	Wethouder Rijnsaardt	Wethouder Haverdil	Wethouder Freriks	Wethouder Sluiter
Akkoord	<i>[Handwritten Signature]</i>		<i>[Handwritten Signature]</i>		<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	
Bespreken							

Paraafstuk Akkoord Zie genomen beslissing

Besluit B&W-vergadering d.d. 16 juni 2009

Collegevoorstel

Onderwerp : Doetinchemseweg 8 t/m 16 Varsseveld

Voorgestelde beslissing:

1. In principe medewerking verlenen aan een bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van nieuwbouw van commerciële ruimten, appartementen en een parkeergarage aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld.

Inleiding

Gegiva Vastgoed BV wil nieuwbouw realiseren van commerciële ruimten, appartementen en een parkeergarage aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld. Hiervoor zullen de huidige opstallen Doetinchemseweg 10 t/m 16 gesloopt worden. Het gemeentelijk monument aan de Doetinchemseweg 8, inclusief het bijgebouw, blijven gehandhaafd en zijn opgenomen in de plannen. De planlocatie ligt aan de rand van het centrumgebied, naast de supermarkt van Coop. In het bijgevoegde voorlopig ontwerp is de locatie alsook het plan zelf te zien.

Er zal ca. 675 m² aan commerciële ruimte gerealiseerd worden aan de Doetinchemseweg. Daarnaast wordt het pand dat momenteel in gebruik is door Coop uitgebreid met ca. 210 m². Boven de nieuwe commerciële ruimte zullen ca. 11 appartementen gerealiseerd worden, waarvan 4 seniorenappartementen. Bovendien zal er een poortwoning aan het plan worden toegevoegd. Onder een groot deel van de nieuwbouw komt een parkeergarage.

Het bouwplan valt buiten het winkelconcentratiegebied zoals dat is afgebakend in het Masterplan Centrum Varsseveld. Op basis van diverse argumenten is het echter wenselijk om in dit geval van het Masterplan af te wijken.

Het bouwplan kan eventueel worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern van Varsseveld. Indien dit bestemmingsplan echter te lang op zich laat wachten, zal een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden of kan een projectbesluit worden genomen dat later wordt ingepast in het bestemmingsplan kern Varsseveld.

Samenvatting

Gegiva Vastgoed BV wil nieuwbouw realiseren aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld. In de nieuwbouw zal ca. 885 m² commerciële ruimte, 11 appartementen en een parkeergarage worden gerealiseerd. Het bouwplan kan eventueel worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern van Varsseveld. Indien dit bestemmingsplan echter te lang op zich laat wachten, zal een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden of kan een projectbesluit worden genomen dat later wordt ingepast in het bestemmingsplan kern Varsseveld.

Meetbaar effect

Realisatie van commerciële ruimte, appartementen en een parkeergarage in Varsseveld.

Argumenten

- 1.1 *Dit initiatief past binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het realiseren van (senioren)woningen in het centrum.*

De visie "Op weg naar 2020" streeft naar een toename van het aantal woningen in het centrum van Varsseveld. Het toevoegen van woningen in het centrum kan een bijdrage leveren aan de levendigheid van het centrum en vergroot het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast geeft het in december 2006 vastgestelde Masterplan Centrum Varsseveld een integrale toekomstvisie voor het centrum van het dorp. Uitgangspunt hierin is onder andere dat in het centrum wonen voornamelijk plaats vindt op de bovenverdiepingen en de begane grondlaag voornamelijk is bestemd voor commerciële functies. Het bouwplan sluit hier bij aan. Bovendien heeft de gemeente zichzelf de doelstelling gesteld om meer woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren. Het bouwplan voldoet in deze behoefte door het realiseren van 4 seniorenappartementen.

- 1.2 *Het aantal m² bvo wordt verminderd.*

Doordat de bestaande bebouwing aan de Doetinchemseweg 10 t/m 16 wordt gesloopt zal er geen sprake zijn van een toevoeging van commerciële ruimte, maar slechts van een verplaatsing en zelfs een vermindering.

De bestaande bebouwing bestaat uit ca. 1.500 m² aan commerciële ruimte. Hier komt slechts ca. 885 m² voor in de plaats. Er is dus geen sprake van uitbreiding van commerciële functies, waardoor wordt tegemoet gekomen aan het Masterplan. Bovendien is door Gegiva Vastgoed BV aangegeven dat voor het grootste gedeelte van de nieuwbouw al een invulling is gevonden voor de commerciële ruimte, waardoor niet gevreesd hoeft te worden voor leegstand.

1.3 Er wordt voldaan aan de parkeernormen en er worden parkeerplaatsen toegevoegd aan het openbaar gebied.

In het centrum van Varsseveld is sprake van een constante parkeerdruk. In principe zijn er voldoende parkeerplaatsen, maar mensen willen zo dicht mogelijk bij hun bestemming parkeren. Het bouwplan voorziet in het toevoegen van ca. 33 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Deze kunnen (gedeeltelijk) worden ingericht als blauwe zone, waardoor wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Masterplan Centrum Varsseveld.

Uitgangspunt is daarnaast dat parkeren bij woningen zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Het plan voldoet hieraan door de bouw van een ondergrondse parkeergarage. Op deze manier wordt voldaan aan de parkeernorm.

1.4 Het monument aan de Doetinchemseweg 8 wordt behouden.

In het bouwplan blijft het gemeentelijk monument aan de Doetinchemseweg 8, inclusief het bijgebouw en het grootste gedeelte van de tuin, behouden. Ook het pand links naast het monument wordt gehandhaafd, omdat het een belangrijke relatie heeft met het monument. Door de bestaande tuin komt slechts een beperkte doorsteek ten behoeve van het autoverkeer, waardoor dit verbindingselement tussen het hoofd- en bijgebouw grotendeels in stand wordt gehouden en herkenbaar blijft.

1.5 De geïntegreerde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Commissie Cultuurhistorisch Erfgoed kan instemmen met het concept bouwplan.

In haar advies van 19 mei 2009 heeft de commissie zich positief uitgesproken over de plannen. Naast het welstandsaspect zijn ook de gevolgen van het plan voor de architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het monument hierin betrokken.

Kanttekeningen

a. Er moeten nog onderzoeken naar milieutechnische aspecten plaatsvinden.

Uit een advies van taakveld milieu van maart 2009 blijkt dat de Doetinchemseweg verkeerslawaaai oplevert. In de ruimtelijke onderbouwing moet derhalve goed aandacht besteed worden aan het aspect geluid. Voor de uitvoering van de plannen zal dan ook akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Tevens moet er een bodemonderzoek plaats vinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een duurzaamheidsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

b. Het is nu nog onduidelijk welke ruimtelijke procedure gevolgd gaat worden.

Afhankelijk van de voortgang van het bestemmingsplan voor de kern van Varsseveld zal besloten moeten worden welke ruimtelijke procedure gevolgd gaat worden. Het plan kan meegenomen worden in het bestemmingsplan kern Varsseveld, maar als dat te lang op zich laat wachten moet gekozen worden voor het voeren van een aparte bestemmingsplanprocedure of het nemen van een projectbesluit dat later in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In een later stadium zal in een collegevoorstel gemotiveerd worden welke procedure gevolg gaat worden.

Planning

De panden die gesloopt moeten gaan worden zijn nog verhuurd tot september 2010. Daarna kan gestart worden met de bouwplannen. Voor deze datum zal de benodigde ruimtelijke procedure afgerond moeten zijn en een bouwvergunning aangevraagd moeten worden. Afhankelijk van de gekozen ruimtelijke procedure kan een eventuele bouwvergunning verleend worden met gebruikmaking van deze procedure.

Bijlagen

- Voorlopig ontwerp;
- Advies welstandcommissie d.d. 19 mei 2009.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oude IJsselstreek



Vooroverleg welstand en monumenten

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

verbouw bedrijf
Opdrachtgever
Gegiva Vastgoed bv

Adres

Doetinchemseweg 8 - 16, VARSSEVELD

commissie

VII (z.n.b.wb.th.bo.wa)

vergaderdatum

11-5-2009

datum advies

19-5-2009

status

Gemeentelijk monument

uw nummer

bw20080217

ons nummer

OUD09-0047-M2

Planopzet

Het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van winkels, appartementen en een uitbreiding van het parkeergebied in het centrum van Varsseveld is opnieuw besproken. Door de sloop van een aantal gebouwen komt een groot gebied vrij tussen de Doetinchemseweg en het Zeihemsevoetpad. Één bestaand perceel is aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat hier om het winkelwoonhuis op adres Doetinchemseweg 8 met bijhorende timmerwerkplaats en achtertuin.

Welstand toetsingskader

Volgens de welstandsnota vallen de bovengenoemde percelen onder 'Historische bebouwingslinten' waar het welstandsniveau 1 geldt, gericht op het behoud en versterking van het karakter van deze linten. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de open ruimtes met doorzichten, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en in het individuele, kleinschalige karakter van de panden. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Voor nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van luifels, puilen, rolluiken en dergelijke. Deze zullen ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Welstand beoordeling

Het concept is aangepast naar aanleiding van het eerdere gesprek. Het volgende wordt door de commissie opgemerkt:

- Het linker pand (naast het monumentale pand) heeft geen monumentale status maar heeft wel degelijk een belangrijke relatie met het monument. Het behouden van dit pand en de integratie van de doorgang (als toegang/poortgebouw) maken een zorgvuldig indruk, waardoor eerdere bezwaren zijn weggenomen.
- Het monument: de voorgestelde transparante toevoeging (op het dak en achterzijde van het monument) wordt mogelijk geacht.
- Het monument, als ensemble van huis, tuin en bijgebouw, wordt voldoende intact gelaten door de beperkte 'oversteek' van het autoverkeer. Wel wordt aandacht gevraagd voor de materialisatie en de (noodzakelijke) hoeveelheid verharding.
- Het entreegebied voor het appartementencomplex heeft een magere relatie met de Doetinchemseweg. Reden waarom een gescheiden verbindingspoort (loop en fietsverkeer) vanuit de Doetinchemseweg sterk wordt aangeraden.

Vooroverleg welstand en monumenten
ons nummer: OUD09-0047-M2
Pagina 2 van 3



GELDERS GENOOTSCHAP

Monumenten toetsingskader

Het toetsingskader voor dit monument vloeit voort uit de gemeentelijke monumentenverordening. Uitgangspunt van de toetsing zijn de gevolgen van het plan voor de architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het monument. Daarbij wordt zowel gekeken naar de fysieke aspecten (de gevolgen voor het historisch materiaal), als naar de verschijningsvorm van het monument.

Monumenten beoordeling

In vergelijking met eerdere versies van dit plan wordt het buurpand ter linker zijde behouden. Dit wordt gewaardeerd. Positief is ook dat de tuin tussen het hoofdobject van het monument en de achterliggende werkplaats nu grotendeels behouden blijft en de tuinmuur als element terugkomt. Ter plaatse van de 'doorsteek' zal nog een visuele verbinding moeten komen tussen beide delen van de tuin. De architect heeft toegezegd hierover na te denken.

Zoals in een eerder overleg is opgemerkt, is het vanuit het oogpunt van monumentenzorg in principe mogelijk om op het platte dak van het moment een volume te realiseren, mits ver terugliggend, ondergeschikt en transparant van karakter en de schade aan het monument beperkt blijft.

Het voorliggende plan geeft nog onvoldoende informatie om te beoordelen of het voldoet aan deze uitgangspunten. Zo zijn de fysieke gevolgen van de ingreep nog niet in beeld gebracht. Voor dit moment wordt reeds opgemerkt dat het aangekoppelde trappenhuis een heldere, maar visueel wel zeer ingrijpende toevoeging is. Juist nu de achterzijde van het woonwinkelhuis ook in het openbaar gebied komt, zal aandacht voor behoud van het monumentale hoofdvolume (zowel fysiek als in beeld) het uitgangspunt moeten zijn. Het voorgestelde trappenhuis is alleen mogelijk wanneer hiermee bezwaarlijke aantastingen van monumentale waarden in het interieur en exterieur kunnen worden voorkomen. Om deze afweging goed te kunnen maken is meer informatie nodig over de ingrepen - onder meer in de vorm van plattegronden - en de monumentale waarden die hierbij in het gedrang komen.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het plan vanuit het oogpunt van monumentenzorg duidelijk verbeterd is. Ten aanzien van de aanbouw cq. opbouw aan de achterzijde bestaan bedenkingen. Een goed oordeel over dit aspect kan pas worden gegeven wanneer meer informatie is gegeven over de fysieke wijzigingen aan het monument in zowel exterieur als interieur.

Conclusie

Geadviseerd wordt om het plan naar aanleiding van hierboven genoemde welstands- en monumentenaspecten aan te passen c.q. uit te werken.

②

Gerard Gielink

Van: Mascha Nuijten [M.Nuijten@oude-ijsselstreek.nl]
Verzonden: maandag 28 september 2009 11:16
Aan: Robin Velsink; Gerard Gielink
Onderwerp: Reacties uit bouwplanoverleg Doetinchemseweg 8 t/m16, Varsseveld

Heren,

- afgelopen donderdag is het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld besproken in ons bouwplanoverleg. Hierbij zijn de volgende opmerkingen naar voren gekomen:
- Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan en zal daarom meegenomen worden in de herziening van het bestemmingsplan voor de Kom van Varsseveld. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig.
 - Er moet een archeologieonderzoek gedaan worden.
 - Er moet gekeken worden naar mogelijke gevolgen voor flora & fauna.
 - Geluid: er moet een akoestisch onderzoek worden gedaan. Afhankelijk van de uitkomst hiervan moeten er wellicht aanpassingen worden gedaan aan de appartementen om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Het is een 30km-weg, dus er kan geen procedure worden gevolgd voor het verlenen van een hogere grenswaarde.
 - De Coop valt onder het activiteitenbesluit. Dit betekent dat zij bij uitbreiding hiervan melding moeten maken bij de gemeente. Uit dit formulier zal blijken of in dit kader nog verder akoestisch onderzoek gedaan moet worden.
 - Lucht: hiervoor hoeft geen onderzoek gedaan te worden, aangezien het slechts een kleine verandering is ten opzichte van de bestaande situatie.
 - Bodem: er moet een bodemonderzoek gedaan worden. Dat kan nu al gebeuren voor het onbebouwde gedeelte en na de sloop van de bestaande bebouwing kan ook hier onderzoek gedaan worden.
 - Wat betreft de bomen: zoveel mogelijk inpassen in de plannen. Ze staan niet op de gemeentelijke lijst, dus ze mogen zonder kapvergunning gekapt worden. Indien bomen op gemeentegrond staan, is wel altijd een kapvergunning nodig.
 - Afvalinzameling: hiervoor zijn 2 opties: in het pand regelen of een ondergrondse afvalcontainer realiseren. De laatste optie kost ca. € 10.000,--.
 - Riolering: gescheiden riolering en hemelafvoer.
 - Kabels en leidingen: hiervoor kun je al een clicmelding doen bij de gemeente. Dan weet je alvast waar de kabels en leidingen liggen. Alex Broring is hiervoor de aangewezen contactpersoon binnen de gemeente.
 - Er zal een planschadevergoedingsovereenkomst getekend moeten worden.
 - Er zal een exploitatieovereenkomst getekend moeten worden.
 - Bij de nieuwbouw zal een rioolaansluitingsovereenkomst getekend moeten worden.
 - Voor de sloop van de bestaande bouw is uiteraard een sloopvergunning nodig. Als gemeente zien wij natuurlijk graag dat hiervoor lokale sloopbedrijven worden ingezet.
 - Als de commerciële ruimten in gebruik worden genomen zullen de gebruikers waarschijnlijk een gebruiksmelding moeten doen bij de brandweer. Ook moeten zij in het kader van milieu een vergunning hebben of een melding doen.
 - De brandweer merkte (wellicht ten overvloede) ook nog op dat als de woningen eventueel als zorgwoningen gebruikt gaan worden, dat er dan extra eisen aan de woningen gesteld worden.
 - Wat betreft de brandveiligheid is verder opgemerkt dat er een ontruimingsinstallatie moet komen.
 - Het Zelhemsevoetpad moet de mogelijkheid bieden om met de brandweervoertuigen bij het gebouw te komen. Uit het bouwteam is opgemerkt dat dit geen brede weg is. De uitrit kan een knelpunt vormen. Misschien is het mogelijk de ingang van de parkeergarage aan de kant van de parkeerplaats te maken?
 - Vluchtroutes en brandveiligheidsvoorzieningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit en op de tekening worden aangegeven. De vraag vanuit de brandweer was of de parkeergarage enkel is voor de bewoners of dat het een openbare parkeerplaats wordt. Hiervoor zijn namelijk verschillende eisen.
 - Het laden en lossen bij de commerciële ruimtes kan wellicht ook een knelpunt vormen. De ingang van het trappenhuis mag niet geblokkeerd worden. Vanuit het bouwteam is de vraag gekomen of de bevoorrading van de commerciële ruimtes zal plaats vinden via dit trappenhuis. Want dat is niet de bedoeling. Wellicht kan er een aparte ingang worden gemaakt naast het trappenhuis oid.
 - Bronbemaling: hiervoor moet een melding gedaan worden bij het waterschap. Wellicht is hier ook een vergunning van de provincie voor nodig, maar dat zou je nog even na moeten vragen.
 - Tenslotte vraagt de gemeente aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing. De norm voor de energieprestatie is gesteld op 5 tot 10% onder die uit het Bouwbesluit. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor duurzaam materiaal- en watergebruik. Op de website van de gemeente is de puntenlijst Duurzaam Bouwen van de Regio Achterhoek te vinden.

detailhandel wonen



Legenda

- Best./imp.plan e.d.
- bestem planget
- Best.hoofdgroepen
 - bedrijf
 - centrum
 - detailhandel
 - gemengd
 - maatschappelijk
 - tuin
 - verkeer
 - wonen
- Bouwvlakken
 - bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen
 - inwijwingszone
 - wetgevingzone
 - overige zone
- Bouwaanduidingen
 - bouwaanduiding
- Funcieaanduidingen
 - funcieaanduiding
 - Maatvoeringen
 - maatvoering

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontfanen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend. Met betrekking tot de perceelsgrenzen kunnen aan deze afdruk geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor.

BESTEMMINGSPANEISEN

detailhandel
 bouwpercentage: 100%
 bouwhoogte: 10 meter
 goothoogte: 7 meter

wonen
 bouwpercentage: 60%
 bouwhoogte: 6 meter
 goothoogte: 3 meter

Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn eerder verwerkt in de "Stedenbouwkundige richtlijnen bouwmogelijkheden De Brie Varsseveld" en zijn met dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd (onder andere door de bestemming 'Tuin' op te nemen).

4.2.7 Uitgezoomd: Centrumplan Varsseveld

In het Masterplan Centrum Varsseveld (december 2006) heeft de gemeente Oude IJsselstreek haar overall-visie voor het centrum van Varsseveld vastgelegd. Het masterplan geeft een integrale toekomstvisie voor het centrum. Uitgangspunt is een optimale concentratie van detailhandel, horeca, diensten en wonen, zodat een compact en levendig centrum ontstaat, ook na winkelsluitingstijd.

In het centrumplan is een winkelconcentratiegebied aangewezen. Bestaande en nieuwe centrumvoorzieningen worden in dit gebied geconcentreerd, zodat er een compact winkelcentrum ontstaat zonder lege plekken.

In het centrumplan Varsseveld zijn de volgende functionele uitgangspunten geformuleerd:

- Versterken van het winkelconcentratiegebied;
- Nieuwvestiging van commerciële functies dient alleen nog maar plaats te vinden in het winkelconcentratiegebied (bestemming 'Centrum').
- Bevorderen van het wonen in het centrum.

Nonen levert een bijdrage aan de levendigheid van het centrum en vergroot het draagvlak van voorzieningen. Aandachtspunten hierbij zijn de maat en schaal van de historische dorpskern en de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

Als onderdeel van het centrumplan zijn een aantal bouwprojecten door middel van een zogenaamde vrijstellingsprocedure gerealiseerd. Te denken valt bijvoorbeeld aan bouwplan Van Deutekom, waar wonen en commerciële ruimte samen gaan, en bouwplan De Borch, een uitbreiding van een bestaand kerkelijk centrum tot een Kulturhus, waar vele Varsseveldse verenigingen zich verzamelen. Ook krijgt de openbare ruimte een facelift. Deze plannen, waarvoor reeds een vrijstellingsprocedure is doorlopen, worden in dit komplan positief bestemd.

Het centrumplan heeft ook voor een 'sneeuwbal-effect' gezorgd, doordat in en rond het centrum vele particuliere initiatieven zijn ontstaan. Hiervoor zijn in het verleden gedeeltelijk ook vrijstellingsprocedures doorlopen.

4.2.8 Uitgezoomd: Wro-zone - wijzigingsgebieden

Dit plan biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen door middel van het opnemen van een aantal locaties als Wro-zone - wijzigingsgebied. Uitgangspunt hierbij is dat ontwikkelingen moeten aansluiten bij de bestaande structuur en schaalgrootte van Varsseveld. Deze wijzigingslocaties zijn opgenomen voor gebieden waarvoor wel gedacht wordt aan een mogelijke andere invulling, maar waarvoor nog geen concrete plannen bestaan. Het betreft de volgende 'Wro-zone - wijzigingsgebieden':

1) Locatie Wilhelminaschool e.o.

Gelegen tussen de Prinses Irenestraat, Prins Willem Alexanderstraat en Koningin Wilhelminalaan: op deze locatie is thans een basisschool gevestigd, alsook een sporthal, een welzijns/ buurtschapsgebouw en een private sportschool. Door plannen om sport- en welzijnslocaties te clusteren en scholen te fuseren, kan deze locatie (geheel of gedeeltelijk) vrijkomen. De locatie is, gelet op de directe omgeving, zeer geschikt voor woningbouw (maximaal 25 woningen), kantoor en/of groen (park).

2) Locatie Van Pallandthol/ Maranathaschool/ Evenemententerrein

Gelegen tussen de Van Pallandtstraat, Schoolstraat, Dames Jolinkweg en Hofskampstraat: op deze locatie is thans een basisschool, alsook een zwembad en sporthal gevestigd. Het grote open terrein wordt als evenemententerrein (o.a. voor de kermis) gebruikt. Er zijn plannen om de sporthal te vergroten en de school te slopen en nieuw terug te bouwen. De openbare ruimte zal daarnaast tevens ingericht gaan worden als parkeergelegenheid (tevens te gebruiken als evenemententerrein). Omdat de exacte plannen nog niet vaststaan (maatvoering, exacte ligging bouwvlakken, etc.) wordt hier een 'wro-zone - wijzigingsgebied' opgelegd, zodat de plannen eventueel met een wijzigingsplan tot uitvoer kunnen worden gebracht.

3) Locatie Doetinchemseweg 4-16

Deze locatie kenmerkt zich thans door commerciële ruimte op de begane grond, tuinen en parkeergelegenheid op het achterterrein en woningen op de eerste verdieping en hoger. Er zijn plannen om een gedeelte van dit terrein te slopen en nieuw op te richten, wederom voor een combinatie van commerciële ruimte, wooneenheden en parkeervoorzieningen. Nu de exacte plannen nog niet bekend zijn (maatvoering, exacte ligging bouwvlakken, etc.) wordt hier een 'wro-zone - wijzigingsgebied' opgelegd, zodat de plannen eventueel met een wijzigingsplan tot uitvoer kunnen worden gebracht.

4) Locatie Spoorstraat 16/18

Dit plan biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen door middel van het opnemen van een aantal locaties als Wro-zone - wijzigingsgebied. Dit plan biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen door middel van het opnemen van een aantal locaties als Wro-zone - wijzigingsgebied. Dit plan biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen door middel van het opnemen van een aantal locaties als Wro-zone - wijzigingsgebied.

4.2 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Plan:	Kom Varsseveld 2010
Status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.1509.BP000030-DE01

hieronder wordt ingezoomd op de belangrijkste ruimtelijke en functionele uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

4.2.1 Handboek bestemmingsplannen

De gemeente Oude IJsselstreek heeft voor het actualiseren van haar bestemmingsplannen een Handboek bestemmingsplannen opgesteld. In dit handboek wordt een handleiding gegeven voor het standaardiseren van bestemmingsplannen. Er zijn normen vastgesteld waaraan bestemmingsplannen van de gemeente moeten voldoen, zodat de herkenbaarheid, kwaliteit en uniformiteit (inhoudelijk en technisch) gewaarborgd is. Het beschikbaar hebben van uniforme plannen heeft voordelen op het gebied van bruikbaarheid, raadpleegbaarheid, milieuvriendelijkheid, rechtszekerheid en efficiency.

Het handboek is een standaard opgenomen voor het leggen van bouwvlakken voor de hoofdgebouwen en het plaatsen van de bijbehorende bouwwerken. Dit heeft tot gevolg dat in heel de gemeente dezelfde regels gaan gelden. In principe wordt hierbij uitgegaan van een maximale bouwvlakdiepte van 10, 12 en 15 meter bij respectievelijk rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Hierbij wordt uiteraard wel rekening gehouden met de bestaande bouwrechten en de karakteristiek van de wijken, zoals beschreven in paragraaf 2.2.1.2. Daar waar woningen nu beduidend minder diep zijn dan wat in lijn met het handboek in principe kan worden goedgevonden, wordt voor rij- en twee-onder-een-kapwoningen een maximale bouwvlakdiepte toegestaan van de diepte van de huidige woning plus twee meter, waarbij de totale maximum bouwvlakdiepte ook de 10 respectievelijk 12 meter niet mag overschrijden. De reden dat deze verscherping alleen voor rij- en twee-onder-een-kapwoningen geldt, ligt in het feit dat woninguitbreidingen niet mogen bijdragen in een verslechtering van het wooncomfort bij de bewoners van aansluitende woningen.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen worden kleine uitbreidingen van woningen waar mogelijk direct toegestaan. Uitgangspunt hierbij is dat de inrichting van het gebied achter de woning zoveel mogelijk wordt overgelaten aan de bewoners.

4.2.2 Wonen en tuin

Varsseveld is bij uitstek een woonkern, waar het goed vertoeven is. Bewoners krijgen meer flexibiliteit om hun perceel in te richten (woninguitbreiding, aan- en bijgebouwen), zoals zij dit graag zien. Woningen zijn alleen mogelijk binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken (dit in tegenstelling tot het oude bestemmingsplan Kom Varsseveld, waar met bouwstroken werd gewerkt). Hierbij is aansluiting gezocht bij hetgeen in het handboek omtrent bouwvlakken is opgenomen (zie paragraaf 4.2.1). Bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voortuinen worden bestemd als tuin; in tuinen mogen namelijk geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd (behalve een erker). De goot- en bouwhoogte van de woningen zijn in principe gesteld op 7 en 10 meter.

Het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" voorziet in een planologische regeling voor de bestaande bebouwde kom van Varsseveld. In de kern liggen geen locaties waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, anders dan die welke reeds op grond van een vastgesteld bestemmingsplan of verleende vrijstelling zijn toegestaan. Het bestemmingsplan bevat dus geen nieuwe bouwmogelijkheden voor woningen, maar maakt alleen de uitbreiding van bestaande woningen en de bouw van bijbehorende gebouwen mogelijk. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de grootte van de percelen. Op grotere percelen (meer dan 600 m²) is meer bebouwing toegestaan. Bestaande bouwmogelijkheden die nu nog onbenut zijn blijven in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Binnen de bestemming wonen is een bed & breakfast bij rechte toegestaan. Wel gelden hier een aantal voorwaarden, omdat de woonfunctie niet in het geding mag komen en de ruimtelijke impact gering moet blijven.

Een aan huis verbonden beroep is onder voorwaarden bij rechte mogelijk. Door van de regels af te wijken is een aan huis verbonden bedrijf (onder voorwaarden) mogelijk. Bij beiden geldt dat de woonfunctie niet in het geding mag komen, en daarom moet de kleinschaligheid gewaarborgd worden. Detailhandel is niet toegestaan. Grote reclameborden zijn uiteraard ook niet toegestaan.

Steeds vaker ontstaat er vraag om zorgbehoevenden in de gewone woonomgeving te laten wonen. Meestal past dit binnen de bestemming wonen (zorghulp verlenen is in principe niet in strijd met het bestemmingsplan). Ook wanneer een aantal hulpbehoevenden gezamenlijk één huishouden runnen (al dan niet met 24-uurs-hulp vanuit een instelling) past dit binnen de functie wonen. Dit wordt echter anders wanneer de verschillende zorgbehoevenden allen een zelfstandige huishouding voeren (al dan niet met begeleiding via een zorginstelling en al dan niet met een gezamenlijke woonkamer). Er mag immers maar één huishouden per woning bestaan. Derhalve biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om bij rechte deze 'bijzondere woonvormen' (bestaande uit meerdere huishoudens) toe te staan.

4.2.3 Bedrijventerrein

Varsseveld geeft kleur aan stevige bedrijvigheid in de veelzijdige industrie, waarbij innovatie een steeds prominentere rol krijgt. De capaciteit aan industrieterreinen wordt binnen de gemeente niet vergroot of verkleind.

Bij de bestemming 'Bedrijventerrein' is een Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein opgenomen. Deze lijst is gebaseerd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009.

Ilereerst is gekeken naar het huidige planologische regime, en is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht qua categorisering. Daarnaast is er een inventarisatie gemaakt van de gevestigde bedrijven en bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen in Varsseveld. Vervolgens is bij de gevestigde bedrijven de milieucategorie bepaald aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit alles leidt ertoe dat het middengedeelte van het bedrijfscamp milieucategorie 4.1 heeft gekregen (naar bestaande situatie). In de schil hieromheen (de randen van het bedrijventerrein) zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 respectievelijk 3.2.

Met dit bestemmingsplan worden de regels van de verschillende vigerende bestemmingsplannen voor delen van het bedrijventerrein, gelijkgetrokken, hetgeen voor een versimpeling van de regelgeving zorgt. De bestaande bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen zijn als zodanig bestemd. Nieuwe woningen op bedrijventerreinen zijn niet toegestaan. Met een specifieke aanduiding zijn perifere detailhandel, een port centrum en een verkooppunt motorbrandstoffen toegestaan.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het toestaan van detailhandel in goederen waarvan de verkoop in winkelcentra niet past in verband met de verstoring van het aldaar gewenste milieu, zoals detailhandel in volumineuze goederen of de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke of andere milieubelastende stoffen en goederen.

Beeldkwaliteitskader

De bedrijven dienen een zekere uitstraling naar het openbaar gebied te hebben. Daarom is in deze actualisatie aansluiting gezocht bij het reeds geldende beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein en zijn de hiervoor geldende regels dienovereenkomstig overgenomen. Ieder bedrijf heeft een representatieve zone die gericht is op de weg. In deze zone zijn bepaalde dingen wél en bepaalde dingen niet toegestaan. Achter de representatieve zone ligt de functionele zone, waar de rest van de gebruiksmogelijkheden van het perceel geconcentreerd zijn. De hierna genoemde aspecten zijn toepasbaar op alle bedrijven.

De navolgende richtlijnen zijn van toepassing op de representatieve zone:

- a. de diepte van deze zone vanaf de buitenste perceelsgrens bedraagt 16 meter (teneinde dubbelzijdig parkeren mogelijk te maken);
- b. de hoofdfuncties van deze zone bestaan uit:
 1. het oprichten van representatieve bebouwing;
 2. het inrichten als parkeerterrein voor personenauto's;
 3. laden en lossen;
 4. aanbrengen van interne verkeersruimtes;
 5. het aanleggen van groen;
- c. niet toegestaan is:
 1. het aanbrengen van erfafscheidingen hoger dan 1 meter;
 2. buitenopslag van materialen;
- d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%;
- e. de representatieve bebouwing dient ten minste 5 meter vanaf de voorste perceelsgrens (en de zijdelingse perceelsgrens bij hoeksituaties) te liggen.

De navolgende richtlijnen zijn van toepassing op de functionele zone:

- a. de zone begint vanaf 16 meter vanaf de voorste perceelsgrens;
- b. de hoofdfuncties van deze zone bestaan uit:
 1. het oprichten van functionele bebouwing;
 2. laden en lossen;
 3. opslag van materialen;
 4. aanbrengen van interne verkeersruimtes;
- c. voorts is het volgende gebruik toegestaan:
 1. het oprichten van utilitaire bebouwing;
 2. het inrichten van het terrein ten behoeve van buitenopslag;
 3. het aanleggen van groen;
 4. het oprichten van erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 2,75 meter;
 5. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%.

In dit bestemmingsplan is ten opzichte van het bestaande beeldkwaliteitskader de eis voor het minimale bebouwingspercentage van 50% komen te vervallen, nu feitelijk is gebleken dat veel bedrijven niet aan deze eis voldoen (veel buitenopslag en weinig utilitaire bouw). Hiermee wordt bedrijven meer flexibiliteit geboden. Wel blijft het maximum bebouwingspercentage van 80% overeind. Ook is in dit bestemmingsplan de maximale bouwhoogte voor zowel de representatieve zone als de functionele zone op 12 meter gesteld (waar eerst de bouwhoogte in de representatieve zone enkele meters lager was). Naar onze mening uit representativiteit zich juist door architectuur en aankleding van de opstallen, en is de bouwhoogte ondergeschikt hieraan.

4.2.4 Bedrijvigheid en voorzieningen in de woonkern

osse bedrijven in de woonomgeving krijgen de bestemming 'Bedrijf'. De bedrijven die hier worden toegelaten zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Deze lijst bevat categorieën die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De mate van milieubelastende functies in de woonomgeving wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: Activiteiten met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden;
- categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In dit bestemmingsplan worden alleen bedrijven in categorie A en B bij rechte toegestaan. Bepaalde bedrijven hebben een specifieke aanduiding gekregen op de verbeelding om te waarborgen dat de bestaande bedrijfsactiviteiten blijvend kunnen worden uitgeoefend. Zodra deze bedrijven hun activiteiten beëindigen, kan echter enkel nog een bedrijf in de lagere categorie op de betreffende locatie worden gevestigd.

In de woonomgeving gelegen maatschappelijke voorzieningen, zoals verzorgingstehuis Den Es, de scholen, sporthallen, etc. worden bestemd met 'Maatschappelijk'. Andere voorzieningen, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, etc. kunnen in de woonomgeving plaatsvinden en worden dan ook als zodanig bestemd. Voor wat betreft horeca geldt dat deze specifiek wordt bestemd, en nader wordt aangeduid met een milieucategorie. Alleen horeca in de betreffende (of lagere) categorie is ter plaatse toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar de Staat van horeca-activiteiten. Hiermee wordt voorkomen, dat ter plaatse (zwaardere) bedrijven ontstaan, die mogelijk (meer) hinder kunnen veroorzaken voor de woonomgeving.

Het kernwinkelgebied van het centrum van Varsseveld is specifiek bestemd tot 'Centrum'. Deze bestemming biedt de gewenste flexibiliteit door niet alleen detailhandel, maar ook andere vormen van bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, kantoren, horeca (indien noodzakelijk) alsook wonen in deze bestemming mogelijk te maken. Bij de keuze waar de bestemming 'Centrum' aan te geven is aansluiting gezocht bij het bestaande bestemmingsplan, alsook bij het Masterplan voor het centrumplan Varsseveld (waarin de grenzen van het winkelconcentratiegebied zijn bepaald). Locaties waar verschillende bestemmingen naast elkaar voorkomen (buiten het centrumgebied) zijn bestemd tot 'Gemengd 1 of 2'.

Voor al deze bedrijven en voorzieningen geldt dat deze op de verbeelding worden aangegeven door middel van een bouwvlak. Ook wordt aangegeven hoeveel procent van dit bouwvlak bebouwd mag worden. Tevens wordt de toegestane goot- en nokhoogte aangegeven.

1.2.5 Groen, verkeer en water

De bestemming 'Verkeer' is opgedeeld in drie soorten: 'Verkeer', 'Verkeer - Spoorverkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. 'Verkeer' is bestemd voor de wegen met een functie voor doorgaan verkeer. 'Verkeer - Spoorverkeer' is voor de stationsomgeving gebruikt. 'Verkeer - Verblijfsgebied' heeft betrekking op openbare gebieden met een verblijfsfunctie. Het is een flexibele bestemming, zodat het openbaar gebied flexibel kan worden ingericht met groen, parkeerplaatsen, speeltuintjes en andere binnen deze bestemming passende functies.

De bestemming 'Groen' is aangegeven aan die delen van het openbaar groen die worden aangemerkt als beeldbepalend, structureel groen. Binnen de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Spoorverkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn ook waterpartijen (zoals sloten, vijvers en watergangen) toegestaan. Grotere wateroppervlakten zijn echter specifiek tot 'Water' bestemd.

1.2.6 Uitgezoomd: De Brie

Zoals in paragraaf 2.2.1.2 reeds is beschreven is de Varsseveldse woonwijk De Brie tot stand gekomen in de jaren '70 en begin jaren '80 van de vorige eeuw. Aan het ontwerp van de wijk ligt een duidelijke ideologie ten grondslag. Het idee was dat de voorzijde van de woningen oriëntéerd is op de groene omgeving of op centraal gelegen groene ruimten, zodat iedereen uitkijkt over het groen. De auto-ontsluiting van de woning lag dan aan de achterzijde van de woning.

In de loop der tijd is er echter een spanningsveld ontstaan doordat de realiteit niet in lijn is met deze ideologie. Zo bevindt de voordeur van deze woningen zich aan de kant van de weg en benadert men de woning vanaf de kant waar de parkeerplaats is. Ook willen de bewoners graag de wijk privatiseren, waardoor de in het ontwerp beoogde wisselwerking/overgang tussen de tuinen en de openbare groene ruimten is mislukt. Dit heeft tot de conclusie geleid dat de feitelijke situatie en de situatie zoals deze is vastgelegd in het vorige bestemmingsplan precies omgekeerd zijn. Wat in het bestemmingsplan is aangegeven als voorzijde is in de praktijk de achterzijde van de woningen en vice versa.

Het voorgaande heeft geleid tot de volgende ruimtelijke uitgangspunten met betrekking tot De Brie:

- er moet een duidelijke hiërarchie komen tussen voor en achter, waarbij voor is gelegen aan de straatzijde en achter gelegen is aan de tuinzijde;
- de straatzijde moet beschermd worden tegen verrommeling en verloedering;
- bouwen aan de straatzijde moet worden uitgesloten en aan de achterzijde worden toegestaan.

naatvoering, exacte ligging bouwvlakken, etc.) wordt hier een 'wro-zone - wijzigingsgebied' opgelegd, zodat de plannen eventueel met een wijzigingsplan tot uitvoer kunnen worden gebracht.

) Locatie tussen Burgemeester van de Zandestraat 1 en 1d

Voor deze thans onbebouwde locatie is een plan in voorbereiding voor de bouw van één grondgebonden woning. De plannen waren nog niet concreet genoeg om reeds bij rechte in dit bestemmingsplan mee te nemen.

) Locatie Burgemeester van de Zandestraat 56

Gelet op de directe omgeving van deze locatie, zou het hier niet ondenkbaar zijn één grondgebonden woning te realiseren. Er zijn echter nog geen concrete plannen. Derhalve is ervoor gekozen hiervoor 'wro-zone - wijzigingsgebied' aan te geven voor de bouw van één grondgebonden woning.

) Locatie Hummeltje Tummeltje

Op deze locatie, gelegen tussen de Essenkampstraat, Roggestraat en Karel Doormanstraat, is thans een peuterspeelzaal gevestigd. Er zijn plannen voor verplaatsing, waardoor deze locatie vrij komt. Deze locatie is zeer geschikt voor de bouw van 8 grondgebonden woningen.

) Locatie Emmastraat, voormalige nummers 29-37

Op deze locatie stonden voorheen 5 seniorenwoningen, die vanwege nieuwbouwplannen reeds zijn gesloopt. Deze eerdere nieuwbouwplannen hebben echter geen doorgang gevonden, maar er ligt nog steeds een bouwtitel (bouwen binnen het bouwvlak). Door het opnemen van een 'wro-zone - wijzigingsgebied' liggen er mogelijkheden voor de bouw van maximaal 5 woningen, ook buiten het bestaande bouwvlak, mits ruimtelijk oed inpasbaar.

) Locatie Burgemeester van de Zandestraat 6

Gelet op de directe omgeving van deze locatie, zou het hier niet ondenkbaar zijn één grondgebonden woning te realiseren. Er zijn echter nog geen concrete plannen. Derhalve is ervoor gekozen hiervoor 'wro-zone - wijzigingsgebied' aan te geven voor de bouw van één grondgebonden woning.

Voorwaarden

Voor alle 'Wro-zone - wijzigingsgebieden' geldt dat slechts medewerking wordt verleend aan een wijziging van het bestemmingsplan, nadat aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan (zoals het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid, geldende milieuwetgeving, milieubouwkundige en ruimtelijke aspecten, verkeersaspecten, etc.) en er dus geen sprake is van ruimtelijke of milieukundige belemmeringen. Welke voorwaarden exact gelden staat bij de regels nader omschreven.

detailhandel wonen



Legenda

- Best. inp. plan e.d.
- Bestem. plan get.
- Best. hoofdgroepen
- bedrijf
- centrum
- detailhandel
- gemengd
- maatschappelijk
- tuin
- verkeer
- wonen
- Bouwvlakken
- bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen
- afwijkingzone
- wetgevingzone
- overige zone
- Bouwaanduidingen
- bouwaanduiding
- Functionaanduidingen
- functionaanduiding
- Maatvoeringen
- maatvoering

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleenen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend. Met betrekking tot de perceelsgrenzen kunnen aan deze afdruk geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor.

BESTEMMINGSPLANEISEN

detailhandel	
bouwpercentage:	100%
bouwhoogte:	10 meter
gothoogte:	7 meter
wonen	
bouwpercentage:	60%
bouwhoogte:	6 meter
gothoogte:	3 meter

4

Gerard Gielink

Van: Robin Velsink [velsink@architektengroepgelderland.nl]
Verzonden: woensdag 28 augustus 2013 15:09
Aan: e.duijnstee
CC: Gerard Gielink
Onderwerp: 1320 Nieuwbouw commerciële ruimten en appartementen Doetinchemseweg Varsseveld



Architectengroep Gelderland B.V.
 Hummeloseweg 16
 7021 AE Zelhem
 Postbus 231
 7020 AC Zelhem
 Telefoon (0314) 62 43 48
 Telefax (0314) 62 13 51
 www.architektengroepgelderland.nl

Geachte mevrouw Duijnstee, beste Elsa,

Volledigheidshalve heb ik een beknopte gespreksnotitie gemaakt van ons telefonisch overleg van donderdag 22 augustus jl. Mocht hetgeen weergegeven in jouw ogen verkeerd verwoord zijn dan hoor ik dat graag.

De volgende punten zijn tijdens ons telefonisch overleg aan de orde gekomen:

PARKEREN

Op basis van de CROW parkeerbehoefteberekening komt ons plan parkeerplaatsen tekort. Ca. 38-40 parkeerplaatsen. Gemeente is bereid de situatie te beoordelen aan de hand van de feitelijke parkeersituatie als deze gunstiger uitvalt. Hiervoor is dan wel een parkeeronderzoek noodzakelijk uit te voeren door een gerenommeerd onderzoeksbureau. Het betreft de feitelijke parkeersituatie alsmede de impact van de beoogde ontwikkeling van commerciële ruimten en appartementen. Wij doen hiervoor een voorstel doen richting gemeente, contactpersoon Bas Kippers (b.kippers@oude-ijsselstreek.nl), inzake bureau en onderzoeksmethode. NB. Inmiddels zijn door ons offertes opgevraagd bij Royal Haskoning DHV (Enschede) en Bureau de Groot Volker (Dieren), de offertes volgen z.s.m.

HUURDER COMMERCIËLE RUIMTE

Gemeente wenst meer informatie over de partij waar wij mee in gesprek zijn om zo tot een goede parkeernormering te komen. Betreft het een supermarkt? Zo ja, welk soort supermarkt. Daarnaast: hoe concreet zijn de gesprekken?

LADEN EN LOSSEN

Gemeente is "niet gelukkig" met het laden en lossen aan de Doetinchemseweg en vraagt ons te kijken naar een oplossing om dit aan de achterzijde op te lossen (weggewerkt in het pand, geen containers/karretjes buiten het pand).

Zoals aangegeven hebben wij het offertetraject voor het parkeeronderzoek reeds in gang gezet. Gezien de reeds gemaakte kosten voor onderzoeken in het verleden en de te maken kosten voor dit onderzoek gaan wij er overigens van uit dat bij een positieve uitkomst van dit onderzoek alsmede een positieve uitkomst bij de twee overige punten de gemeente niets meer in de weg staat medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Ik vertrouw erop u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Robin Velsink
 Architectengroep Gelderland B.V.

Volg Architectengroep Gelderland via:  

Deze bestanden zijn door Architectengroep Gelderland b.v. geproduceerd en worden op uw verzoek aan u ter beschikking gesteld als onderlegger voor de door u te verrichten werkzaamheden en uitsluitend ten behoeve van bovenstaand project. Zodra deze tekeningen door u worden bewerkt, moet dit duidelijk met naam/firma en datum worden aangegeven bij de tekenhoofden. Wij maken u erop attent dat deze digitale gegevens auteursrechtelijk zijn beschermd volgens De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011). Deze toegezonden informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde, gebruik door anderen is verboden.

 Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Gerard Gielink



Onderwerp: FW: 1320 FW: Conceptrapportage parkeeronderzoek/parkeerbalans

Van: Kippers, Bas [mailto:B.Kippers@oude-ijsselstreek.nl]

Verzonden: vrijdag 1 november 2013 11:05

Aan: Robin Velsink

Onderwerp: RE: 1320 FW: Conceptrapportage parkeeronderzoek/parkeerbalans

Beste Robin,

Ik heb het concept en de bijlage doorgenomen. Ik heb over de stukken geen op- of aanmerkingen.

De gehanteerde onderzoeksmethode en de totstandkoming van de parkeerbalans zijn correct opgenomen in de rapportage. Als gemeente maken we bij een bestemmingsplan en voor aanvragen van omgevingsvergunningen ook een parkeerbalans. Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat uit van de maximum parkeercijfers van het CROW (inmiddels ASVV 2012). Daar kan het College van B&W gemotiveerd van afwijken. De beleidsuitgangspunten vind je via de volgende link: http://gemeente.oude-ijsselstreek.nl/wonen_en_ruimtelijke_ontwikkelingen/verkeer_en_vervoer (klik op rode tekst GVVP 2012-2020). Meer info op pagina 76 t/m 79.

Neem gerust contact op met vragen.

Met vriendelijke groeten,

Bas Kippers

Gemeente Oude IJsselstreek

Afdeling Beleid, adviseur Verkeer en Vervoer,

Staringstraat 25, 7081 BN Gendringen

Postbus 42, 7080 AA Gendringen

0315 292 292

b.kippers@oude-ijsselstreek.nl

www.oude-ijsselstreek.nl

Van: Robin Velsink [mailto:velsink@architektengroepgelderland.nl]

Verzonden: maandag 14 oktober 2013 12:29

Aan: Kippers, Bas

CC: Duijnstee, Elsa; gerardgielink

Onderwerp: 1320 FW: Conceptrapportage parkeeronderzoek/parkeerbalans

Geachte heer Kippers, beste Bas,

Zoals bekend is de afgelopen weken in opdracht van GeGiVa Vastgoed een parkeeronderzoek uitgevoerd in het kader van de beoogde realisatie van commerciële ruimten en appartementen. De rapportage Parkeeronderzoek Hesselinkplein e.o., opgesteld door Royal Haskoning DHV, wordt u hierbij in concept ter beoordeling toegezonden.

Uit het Parkeeronderzoek blijkt dat na realisatie van het plan op alle maatgevende momenten een restcapaciteit beschikbaar is. Op het meest drukke moment (zaterdagmiddag) zijn er 12 parkeerplaatsen meer beschikbaar dan er aan parkeerbehoefte is. Kun u aangeven of de gehanteerde onderzoeksmethode en de totstandkoming van de parkeerbalans correct zijn opgenomen in de rapportage?

In afwachting van uw reactie, met vriendelijke groet,

Robin Velsink

M (06) 512 902 03

Architektengroep Gelderland B.V.

20-4-2016

GeGiVa Vastgoed bv
Burg. Fabiusstraat 10
7051 BK Varsseveld

AANTEKENEN

Gemeente Oude IJsselstreek
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 42
7080 AA GENDRINGEN

Varsseveld, 10 december 2013

Onderwerp: Bouwplan Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld

Geacht college,

Graag uw aandacht voor het volgende:

Afgelopen woensdag 20 november heb ik gezamenlijk met de architect een overleg gehad op het gemeentehuis te Gendringen, waar namens de gemeente dhr. Rob van Eck en mevr. Elsa Duijnstee bij aanwezig waren.

De agenda van dit overleg zou zijn, het bespreken van de voortgang van ons bouwplan aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16, te Varsseveld. Wij hebben ten behoeve van dit plan op verzoek van de gemeente recentelijk ondermeer een parkeeronderzoek laten uitvoeren en de uitkomst van dit onderzoek zou besproken worden in voorgenoemd overleg.

In goed vertrouwen, dat wij op medewerking mochten rekenen voor ons bouwplan, is dit voor ons de reden geweest om alle onderzoeken welke door uw gemeente van ons gevraagd werden, zoals Quikscan flora en fauna, Verkennend bodemonderzoek, Akoestisch onderzoek, Aanvullend Ecologisch onderzoek en het Parkeeronderzoek te laten uitvoeren. Al met al is er door ons, tot op heden ruim € 60000,- geïnvesteerd in bovengenoemd plan.

Het betreft hier slechts de voorbereidingskosten. Daarnaast is een onomkeerbaar traject ingezet met het beëindigen van de lopende huurcontracten per 31 maart 2014.

In het laatst plaatsgevonden overleg met de gemeente Oude IJsselstreek werd, in tegenstelling tot alle eerdere berichten van de gemeente Oude IJsselstreek, plotsklaps duidelijk dat de locatie van de voormalige kaasfabriek in Varsseveld voor de gemeente als potentiële vestigingsplek voor een supermarkt zal worden onderzocht. Hiermee worden de belangen van ondergetekende rechtstreeks geschaad, immers tot op heden is de locatie aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld (met een detailhandelsbestemming) in het overleg met de gemeente Oude IJsselstreek altijd als potentiële vestigingsplek voor een supermarkt aangemerkt.

Postbus 111
7050 AC Varsseveld

Tel. 0315 - 24 20 85
Fax 0315 - 24 38 78

info@gegivavastgoed.nl
www.gegivavastgoed.nl

K.v.K nr. 09069289
BTW nr 8048.59.759.B.01.

Let op gewijzigd bankrekeningnummer: 13.19.39.556



GeGiVa Vastgoed bv
Burg. Fabiusstraat 10
7051 BK Varsseveld

Deze keuze van de gemeente betekent dat er aanzienlijke vertraging ontstaat in de voortgang van ons plan, met als mogelijk gevolg, enorme financiële schade, leegstand en verloedering in de panden Doetinchemseweg 8 t/m 16. De huurcontracten van de nog huidige huurders eindigen per 31 maart 2014.

Deze gang van zaken wordt door mij als niet correct, onredelijk én tegenstrijdig ervaren, en brengt ondergetekende in een bijzonder lastige financiële positie.

We hebben in dit project altijd de indruk gehad dat we hierin met de gemeente gezamenlijk optrokken.

Er is mij altijd voorgehouden dat het plan op zijn eigen merites beoordeeld zou worden en in het verleden is al vastgesteld dat het plan milieutechnisch en welstandstechnisch geen probleem zou hoeven te zijn.

Onze locatie kent al het kenmerk wetgevangingszone waarmee al is voorgesorteerd om de eventuele benodigde aanpassingen in het bestemmingsplan sneller gerealiseerd te krijgen.

Daarbij heeft, zoals gezegd, onze locatie aan de Doetinchemseweg een winkelbestemming en gaat het in ons bouwplan over een hernieuwde winkelinvulling met een kleinere levensvatbare supermarkt, waardoor de daarvoor benodigde winkelmetrage qua volume zal af gaan nemen.

Kortom, blijkens alle hier voorafgaande gesprekken en/of correspondentie is door de gemeente Oude IJsselstreek de indruk gewekt dat uw gemeente de gevraagde bouwvergunning voor de verbouw van het pand aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 tot supermarktpand zal faciliteren. In dat vertrouwen heeft ondergetekende geïnvesteerd in de planvoorbereidingen (inclusief de door de gemeente verlangde onderzoeken). Nu de gemeente blijkbaar wenst in te zetten op een andere plek in Varsseveld voor de nieuwe supermarkt in Varsseveld wordt ongetekende rechtstreeks in zijn belangen geschaad.

Ondergetekende wenst op korte termijn een principe uitspraak van uw College te ontvangen, waarbij de gemeente Oude IJsselstreek toezegt dat onverwijld alle medewerking wordt verleend voor de verdere afhandeling van de inhoudelijke behandeling van het bouwplan voor het pand Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld.

Indien u dit wenst, is ondergetekende uiteraard graag bereid één en ander bij uw College toe te lichten.

Ik verzoek u mij de ontvangst van deze brief te bevestigen.

In afwachting van uw reactie,

Gerard Gielink
Directeur
Gegiva Vastgoed BV

Bijlage: Parkeeronderzoek Hesselinkplein e.o.

Postbus 111
7050 AC Varsseveld
Tel. 0315 - 24 20 85
Fax 0315 - 24 38 78

info@gegivavastgoed.nl
www.gegivavastgoed.nl

K.v.K nr. 09069289
BTW nr 8048.59.759.B.01.

Let op gewijzigd bankrekeningnummer: 13.19.39.556

GeGiva Vastgoed B.V.
de heer G. Gielink

Postbus 111

7050 AC VARSSEVELD

uw brief van : 14 maart 2016
datum : 16 maart 2016
nummer : 16u0010795 / 1.16.122.001
onderwerp : bericht van ontvangst nader te motiveren bezwaarschrift
inlichtingen bij : mevrouw A.B.T.M. Roemaat
doorkiesnummer : 377120
bijlage(n) : 1

VERZONDEN 17 MAART 2016

Geachte heer Gielink,

Ik heb uw bezwaarschrift van 14 maart 2016 ontvangen. U maakt bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 17 februari 2016. Met dat besluit wordt uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een commerciële ruimte en acht appartementen aan de Doetinchemseweg 8 tot en met 16 in Varsseveld geweigerd.

Waarom krijgt u deze brief?

De gemeente Oude IJsselstreek heeft samen met de gemeente Doetinchem een Commissie bezwaarschriften. De leden van deze commissie zijn onafhankelijk van de beide gemeenten. De commissie kan adviseren over bezwaarschriften. Maar soms is het beter als de indiener van een bezwaar en de betrokken afdeling met elkaar in gesprek gaan.

Motivering

U geeft zelf al aan dat u graag een termijn wilt hebben om uw bezwaarschrift nader te motiveren. U bent daarvoor echter afhankelijk van de beantwoording van een Wob-verzoek door burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek. Ik verzoek u de gronden van het bezwaar uiterlijk binnen drie weken nadat u dit antwoord heeft gekregen in te dienen. U kunt de gronden sturen aan: Gemeente Doetinchem, Commissie bezwaarschriften, t.a.v. mevrouw A.B.T.M. Roemaat, Postbus 9020, 7000 HA in Doetinchem.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, bel dan gerust. Mijn telefoonnummer is 0314-377120. Ik ben aanwezig op maandag, woensdag en vrijdag. U kunt ook een e-mail sturen naar: bezwarencie@doetinchem.nl.

LEUSONDEI 1 3 NOV 2010

mevrouw A.B.T.M. Roemaat
secretaris van de commissie

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter van de Commissie bezwaarschritten